

Raadsvoorstel keuze locatie basisschool in Waalre noord fase 3

Waalre, 19 augustus 2025

Vergaderdatum:	16 september 2025
Voorstelnummer:	2025-60
Zaaknummer:	1033812
Portefeuillehouder:	S. van de Goor-Gelens
Naam opsteller:	Frank van Noort
Naam voorstel:	Voorstel tot het aanwijzen van een locatie voor de nieuwe basisschool in Waalre-noord fase 3.
Grondslag raadsbesluit:	Gemeente is verantwoordelijk voor voldoende locaties voor (basis)onderwijs en heeft het beleid vastgelegd in het IHP. Gemeente is ook verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening, uit te werken in een stedenbouwkundig plan.

Voorgesteld besluit

Locatie 3 aan te wijzen als locatie voor de nieuwe basisschool in Waalre-noord fase 3.

Onderwerp

Voorstel keuze locatie basisschool in Waalre noord fase 3

Voorstel

Locatie 3 aan te wijzen als locatie voor de nieuwe basisschool in Waalre-noord fase 3.

Inleiding

De zorg voor voldoende onderwijshuisvesting is een wettelijke taak van de gemeente. Hiervoor heeft uw raad op 18 april 2023 het Integraal Huisvestingsplan (IHP) vastgesteld. Het IHP is tot stand gekomen in samenspraak tussen gemeente, scholen en met inspraak van ouders. De raad heeft gekozen voor het volgende scenario:

- De bouw van een volledig nieuwe school in Waalre dorp, waarbij de Drijfveer naar deze nieuwbouw in Waalre dorp wordt verplaatst.
- Een schoollocatie in het woningbouwproject Waalre-Noord fase 3 en daarbij uitgaan van een ruimteclaim inclusief gymzaal en kinderopvang.

Ondanks dat de realisatie langer duurt dan in eerste instantie beoogd in het IHP blijft Waalre noord fase 3 de beste locatie voor het realiseren van een nieuw schoolgebouw. De geactualiseerde leerlingenprognose bevestigt dit beeld. Wel wordt er een kanttekening geplaatst dat in het nieuwbouwplan voldoende ruimte wordt gereserveerd om in de toekomst uit te kunnen breiden.

Ontwikkeling stedenbouwkundig plan Waalre-noord fase 3

In januari 2023 heeft u de uitgangspunten voor ontwikkeling van Waalre-Noord fase 3 vastgesteld. In de notitie 'Ontwikkelingskaders Waalre- Noord Fase 3' was op dat moment nog geen locatie voor een basisschool voorzien. Na het raadsbesluit over het IHP is het Ontwikkelkader uitgebreid met de opdracht om ook een locatie te vinden voor een basisschool (met gymzaal en kindopvang). Bij deze opdracht is uitgegaan van het eveneens in het IHP vastgestelde programma van eisen. Gezien de recente prognoses is vooral gekeken naar locaties die groter zijn, waardoor er in toekomst ook (beperkte) mogelijkheden tot uitbreiding zijn.

De Stedenbouwkundige Visie voor Waalre-noord fase 3 is met participatie tot stand gekomen. In juni en november 2023 zijn er 2 bijeenkomsten geweest. Daarbij is de zoektocht naar een locatie voor een nieuwe basisschool ook aan de orde gekomen. In de Visie was een voorstel gedaan om de basisschool direct aan het begin van de nieuwe wijk te projecteren (locatie 1, hoek Heuvelstraat/ Onze Lieve Vrouwedijk). Door buurtbewoners (met name bewoners Heuvelstraat) zijn twijfels geuit, vanuit verkeersveiligheid, bereikbaarheid én de noodzaak van een school in de nieuwe wijk. Ook zijn zorgen geuit over mogelijke geluidshinder door toenemend verkeer en het schoolplein. Daarnaast werd de hoogte van de school aangekaart en de mogelijke impact die deze hoogte zou hebben op de landelijke stijl van de omgeving. In april 2024 heeft uw raad de stedenbouwkundige visie voor de ontwikkeling van Waalre-Noord Fase 3 vastgesteld en het college verzocht de stedenbouwkundige visie nader uit te werken in een stedenbouwkundig plan met inbreng vanuit participatie. In deze Stedenbouwkundige Visie was locatie 1 voor de school opgenomen.

In het najaar van 2024 heeft u in een werksessie kennis genomen van de mogelijkheden in het Stedenbouwkundig Plan met enkele scenario's. Daarbij zijn richtinggevende conclusies getrokken, hetgeen de basis is voor verdere uitwerking. In december 2024 was er wederom

een bewonersavond om bij te praten over de uitwerking van de vastgestelde Stedenbouwkundige Visie in een Stedenbouwkundig Plan. De Visie geeft een hoofdopzet ('vlekken') en in het Plan worden meer details uitgewerkt zoals verkaveling van woningen (appartementen, rijwoningen etc.), groen en verkeer. In algemene zin wordt de opzet van de nieuwe wijk met veel betaalbare woningen en oog voor voldoende groen goed ontvangen. Er bleef echter ook bezwaar tegen de beoogde locatie van de school en de door buurtbewoners verwachte toename van (auto)verkeer op de Heuvelstraat.

Verkeer

Om meer inzicht te krijgen in de mogelijke toename van verkeer op de Heuvelstraat én de positie van de school ten opzichte van de ontsluiting (dicht bij de rotonde) is door bureau Kragten een extra onderzoek verricht, zie bijlage 1. In het onderzoek is uitgegaan van een groter aantal woningen dan voorzien, de ontsluiting van een klein appartementencomplex (21 woningen) en drie vrijstaande woningen op de Heuvelstraat en locatie 1 voor de nieuwe basisschool. Conclusie is dat er slechts een zeer beperkte toename van het autoverkeer op de Heuvelstraat is te verwachten en dat het niet tot grotere overlast zal leiden. Ook de positie van de school in het plan geeft geen problemen in de nieuwe ontsluiting. Vanuit oogpunt van verkeer is aanpassing van het plan dus niet noodzakelijk. Gezien de reacties van de bewoners van de Heuvelstraat is toch gekeken of de ontsluiting van het appartementencomplex via de nieuwe wijk kan verlopen en niet via de Heuvelstraat. Door het complex iets te verschuiven kan het meer onderdeel zijn van de nieuwe woonwijk en is de ontsluiting ook via de wijk te realiseren. Op dit punt is het plan aangepast

Potentiële locaties voor nieuwe basisschool

Vanuit de buurt blijven er bezwaren tegen de beoogde locatie 1 van de nieuwe school. Daarom is nagegaan op welke locaties in het nieuwe plan eventueel ook een school kan worden gerealiseerd. Er zijn 5 potentiële locaties voor een school aangegeven, zie rapport in bijlage 2. Iedere locatie heeft zijn voor- en nadelen, ook afhankelijk vanuit welk perspectief er naar wordt gekeken. In het rapport worden de voor- en nadelen vanuit de stedenbouwkundig adviseur aangegeven. Alle percelen zijn groter dan het benodigde oppervlakte volgens het programma van eisen, dit geeft flexibiliteit bij ontwikkeling. Locatie 3 ligt op een perceel van 9.000 m², waarbinnen dus ruimte voor de school (circa 6.000 m²) en woningbouw is opgenomen. In het stedenbouwkundig rapport is een voorbeeld verkaveling aangegeven.

Op 30 juni 2025 is een bijeenkomst geweest, waarbij eenieder kennis heeft kunnen nemen van de laatste stand van zaken van de uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan, conclusies van het verkeersonderzoek en de potentiële locaties voor de nieuwe school. Men is gevraagd om schriftelijk de voor- en nadelen van iedere locatie aan te geven. In bijlage 3 is een overzicht opgenomen van de ontvangen reacties. Een grote lijn is dat vanuit de omwonenden de school 'zo ver mogelijk' in de wijk op afstand van het dorp en Heuvelstraat zou moeten komen.

In het IHP is in overleg met de schoolbesturen bepaald dat de Drijfveer zal worden verplaatst naar Waalre-noord fase 3. Voor de locatie in het plan dient er overeenstemming te zijn met het schoolbestuur (als zelfstandig bevoegd gezag). Het schoolbestuur van de Drijfveer (Atalanta) is gevraagd om vanuit hun gezichtspunt de voor- en nadelen van de locaties aan te geven. De reactie is opgenomen in bijlage 4. Op 19 augustus is een nader overleg geweest met de school, mede naar aanleiding van het feit dat de reactietijd voor de scholen op het voorstel kort is geweest. Het schoolbestuur kiest voorlopig voor locatie 3. De argumenten en afweging is eveneens in bijlage 4 opgenomen. Vertegenwoordigers vanuit de school worden betrokken bij nadere uitwerking van het plan, het overleg hierover is opgestart. In dit overleg worden nadere afspraken gemaakt over het proces, planning en uitwerking van de locatie.

Om te komen tot een afweging van potentiële locaties zijn de volgende aspecten van belang:

- De nieuwe school is gewenst vanuit de groei van het dorp Waalre en zal een functie moeten hebben voor het hele dorp.

De school moet goed bereikbaar zijn: te voet, fiets en auto. Verkeersveiligheid is een aandachtspunt.

- De nieuwe school is niet noodzakelijk voor alleen de nieuwe wijk fase 3.
- Er moet ruimte zijn om in ieder geval het huidige programma van eisen te realiseren, waarbij ook ruimte moet zijn voor mogelijke ontwikkeling/uitbreiding in de nabije en verdere toekomst.
- Kan de nieuwe school ook een (maatschappelijke) functie voor de wijk (en dorp) vervullen, naast opvang en onderwijs?
- Er moet aandacht zijn eventuele hinder (verkeer, geluid) voor huidige bewoners in de omgeving en deze moet zo beperkt mogelijk zijn.
- Er moet overeenstemming zijn met het schoolbestuur.

Alles afwegende wordt geadviseerd om niet langer uit te gaan van locatie 1, omdat andere locaties dezelfde voordelen hebben en mogelijk minder nadelen.

Locatie 4 heeft niet de voorkeur omdat deze locatie ver(der) van het dorp ligt. Tevens komt het autoverkeer verder de wijk in en dat leidt tot meer autobewegingen.

Locatie 5 ligt helemaal aan de rand van de nieuwe wijk, op grote afstand van het dorp en heeft daarom niet de voorkeur.

Locaties 2 en 3 (en 1) zijn enigszins vergelijkbaar en hebben ook de voorkeur van het schoolbestuur. Door te kiezen voor locatie 2 of 3 blijft een belangrijk deel van de voordelen behouden (dicht bij het dorp, goed bereikbaar vanuit alle delen van het dorp, geen extra verkeer in de wijk) en wordt (voor een deel) tegemoet gekomen aan de bezwaren van omwonenden over mogelijk overlast van autoverkeer op de Heuvelstraat.

Locatie 2 heeft als voordeel dat het direct aan het begin van de nieuwe wijk is, er meerdere uitwerkingsmogelijkheden zijn en de locatie uitbreidingsmogelijkheden heeft naast het huidige perceel. Nadeel is het nabijgelegen bedrijf en twee direct aangelegen woningen. Dit vraagt een goede uitwerking op perceelsniveau. Gezien de afstand van locatie 2 naar de Heuvelstraat is het niet te verwachten dat er extra autoverkeer op de Heuvelstraat zal komen. Vanuit een logische opbouw van functies in de nieuwe wijk en een lastigere verkaveling voor woningbouw op dit perceel, had deze locatie (na het afvallen van locatie 1) een lichte voorkeur.

Locatie 3 ligt iets meer de wijk in, maar dat is nog enigszins beperkt. Er is een redelijke buffer naar de Heuvelstraat, maar een mogelijk effect op die straat is wel een aandachtspunt bij uitwerking. De uitstraling en relatie met de omgeving (nieuwe woningen) zijn aandachtspunten bij de inrichting van het terrein. Zo kan er ook voor worden gekozen om het gebouw zuidelijk op het perceel te zetten, waardoor het schoolplein meer zichtbaar is.

Gezien de reacties vanuit de buurt en schoolbestuur wordt voorgesteld om voorlopig te kiezen voor locatie 3, in overeenstemming met de voorlopige voorkeur van het schoolbestuur. Na uw keuze wordt in overleg met hen deze locatie verder uitgewerkt. Bij vaststelling van het stedenbouwkundig plan wordt de locatie definitief vastgesteld.

Beoogd resultaat

Met de keuze voor een locatie voor de nieuwe school wordt duidelijkheid gegeven aan eenieder. Hierna kan het Stedenbouwkundig Plan worden afgerond en vastgesteld. Dit is noodzakelijk om de ruimtelijke procedures op te starten. Ook in verband met gesprekken met ontwikkelaars (met grondpositie) is duidelijkheid noodzakelijk. Met hen moet dit jaar nog worden gekomen tot afspraken en overeenkomsten.

Argumenten

1.1 Locatie 3 geeft de goede invulling vanuit ruimtelijk perspectief

De kavel van locatie 3 is ruim genoeg voor inpassing van de school, kinderopvang, gymzaal en parkeren. Er is dan nog ruimte over om in goed overleg tot een goede indeling van het terrein te komen. Door de ligging redelijk dicht bij de entree van de wijk zal er weinig tot geen autoverkeer vanwege de school verder de wijk inrijden. Het is goed mogelijk om het autoverkeer te geleiden zonder veel kruisende bewegingen. Het fietsverkeer kan over de Elzenstraat gescheiden van het autoverkeer plaatsvinden.

1.2 Met de heroverweging van de schoollocatie is de buurt gehoord

Vanuit de buurt was er veel reactie op de eerder voorgenomen locatie van de school (locatie 1). Bij de presentatie van alternatieve scenario's werd de heroverweging gewaardeerd. In de ontvangen reacties blijkt vooral een beeld om de school 'zover als mogelijk' van de Heuvelstraat af te situeren (op afstand van de eigen woning). Daaruit volgt dus een voorkeur voor locatie 4 of 5. Het heeft onze voorkeur om de school zo dicht mogelijk bij het bestaande dorp te realiseren, omdat een groot deel van de toekomstige leerlingen niet uit de nieuwe wijk kom maar van elders uit het dorp. Daarbij is een directe/snelle ontsluiting op de Onze Lieve Vrouwedijk gewenst.

1.3 Schoolbestuur heeft locatie 3 als voorkeur

Het schoolbestuur (Atalenta) is ook gevraagd om een eerste voorkeur voor een locatie aan te geven. Hun reactie is in de bijlage opgenomen. Zij geven ook de voorkeur om dicht bij dorp te blijven, met een eerste voorlopige voorkeur voor locatie 3.

Kanttekeningen

1.1 Vanuit de buurt is een voorkeur voor een locatie verder van de Heuvelstraat aangegeven.

Vanuit de buurt was er veel reactie op de eerder voorgenomen locatie van de school (locatie 1). Bij de presentatie van alternatieve scenario's werd de heroverweging gewaardeerd. In de ontvangen reacties blijkt vooral een beeld om de school 'zover als mogelijk' van de Heuvelstraat te situeren (op afstand van de eigen woning). Uit onderwijskundige overwegingen is een ligging dicht bij het dorp meer gewenst. Met een wijziging van de locatie wordt enigszins, maar niet geheel tegemoet gekomen aan de wens uit de buurt. Overigens is op andere punten wél de wens uit de buurt gehonoreerd, door het verkeer op de Heuvelstraat tot een minimum te beperken.

Kosten en dekking

De kosten voor realisatie van een nieuwe school zijn opgenomen in het IHP en worden via de begroting voorzien.

Binnen de grondexploitatie van Waalre-noord fase 3 zijn de grondopbrengsten lager, omdat de grondprijs voor een maatschappelijke voorziening/school lager is dan voor woningbouw. Hiermee wordt in de grondexploitatie rekening gehouden. Voor een haalbaar plan is het wel noodzakelijk dat bij een keuze voor een locatie voor de school op de andere locaties woningbouw wordt gerealiseerd. Daarbij dient het totaal programma niet te wijzigen.

Duurzaamheid

Niet van toepassing

Burgerparticipatie

Voor de ontwikkeling van Waalre-noord fase 3 is een uitgebreid participatietraject doorlopen. Er zijn in totaal 4 bijeenkomsten geweest voor belanghebbenden en belangstellenden. Tijdens de laatste bijeenkomst op 24 juni 2025 stond de keuze voor locatie van de basisschool centraal. In bijlage 4 is een overzicht van de ontvangen reacties opgenomen.

Inclusieve samenleving

De woonwijk Waalre-noord fase 3 zal een diversiteit aan woningen bieden, voor diverse doelgroepen. Ook de huisvesting van enkele speciale aandachtsgroepen wordt opgenomen. Daarnaast zal er een kindcentrum (opvang en basisschool) een plek krijgen in het plan.

Communicatie

In de nieuwe uitbreidingswijk Waalre-noord fase 3 komen circa 400 woningen in diverse prijsklassen. Tevens wordt er in het plan een nieuwe locatie voor een kindcentrum (opvang, basisschool en gymzaal) opgenomen. Mede naar aanleiding van inspraak zijn er meerdere scenario's voor de schoollocatie in beeld gebracht. Op basis hiervan zal de gemeenteraad de locatie voor de school vastleggen.

Kernboodschap

De gemeenteraad kiest locatie 3 voor de nieuwe basisschool in Waalre-noord fase 3.

Vervolprocedure en planning

Na keuze locatie basisschool kan het Stedenbouwkundig Plan worden afgerond. Dit Plan wordt in het najaar voor vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. Na instemming hiermee kunnen de stukken ten behoeve van de procedure voor wijziging Omgevingsplan worden opgesteld en zal de procedure in 2026 worden doorlopen.

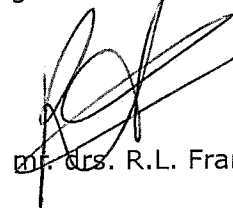
Bijlagen onderdeel van het voorstel

1. Verkeersonderzoek Waalre-noord fase 3, 31 maart 2025, bureau Kragten
2. Ruimtelijke Studie locatie basisschool, 10 juli 2025, Verhoeven – De Ruijter
3. Overzicht reacties scenario's locatie basisschool
4. Voorlopige voorkeur locatie kindcentrum, brief 10 juli 2025 bestuur Atalanta

Bijlagen ter informatie

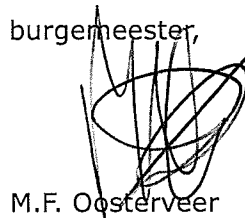
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,



M. Fr. R.L. Franken,

burgemeester,



M.F. Oosterveer